

Actu juridique des particuliers

L'occupation illicite des logements

La loi du 27 juillet 2023 (n° 2023-668) visant à mieux protéger les logements contre l'occupation illicite prévoit des dispositions afin d'accélérer la résiliation du bail en cas d'impayés de loyer et l'expulsion de l'occupant. Le squat d'un logement est également plus sévèrement réprimé.



Une résiliation de bail facilitée

Tous les contrats de location signés depuis le 29 juillet 2023 doivent comporter une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie par le locataire.

L'insertion d'une telle clause qui était jusqu'alors facultative devient obligatoire.

Confronté à une situation d'impayé, le bailleur peut s'adresser à un commissaire de justice (anciennement huissier) afin qu'il délivre au locataire un commandement de payer.

Le locataire dispose désormais de 6 semaines (contre 2 mois auparavant) pour payer les sommes dues.

Au terme de ce délai, si le locataire n'a pas remboursé toute sa dette ou si aucun échéancier de paiement n'a été convenu avec le bailleur, ce dernier peut saisir le juge des contentieux de la protection (tribunal judiciaire) afin qu'il constate la résiliation du bail (la clause résolutoire est réputée acquise), condamne le locataire à payer sa dette, ordonne son expulsion et fixe le montant de l'indemnité d'occupation (le locataire étant devenu occupant sans droit ni titre).

Le juge peut accorder au locataire des délais de paiement dans la limite de 3 ans, à la condition que ce dernier soit en situation de régler sa dette locative et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience (les 2 conditions étant cumulatives).



De nouveaux délais avant expulsion

L'occupant qui a reçu signification par un commissaire de justice de la décision du tribunal avec commandement de quitter les lieux dispose de 2 mois pour s'exécuter (délai pendant lequel le bailleur ne peut procéder à son expulsion), sauf si le juge a raccourci ce délai ou l'a supprimé.

Durant le délai indiqué sur le commandement de quitter les lieux, l'occupant peut demander au juge de l'exécution un délai de grâce renouvelable, d'1 mois minimum à un an maximum (antérieurement de 3 mois minimum à 3 ans maximum), si son relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

Les personnes entrées dans les lieux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte (squatteurs) ne peuvent bénéficier de ce délai de grâce.



Des sanctions aggravées et des infractions nouvelles

Renforcement de la répression des atteintes au domicile

L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet (article 226-4 du Code pénal), est plus sévèrement punie : 3 ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende.

Le maintien dans le domicile, à la suite de cette introduction, hors les cas où la loi le permet, est constitutif d'une autre infraction punie des mêmes peines.

Constitue notamment le domicile d'une personne, tout local d'habitation contenant des biens meubles lui appartenant, que cette personne y habite ou non et qu'il s'agisse de sa résidence principale ou non.

Création de nouveaux délits réprimant la violation de la propriété privée immobilière

L'introduction ou le maintien illicite dans un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet (article 315-1 du Code pénal), est sanctionné de 2 ans de prison et 30 000 € d'amende.

Le maintien dans le local, à la suite de cette introduction, hors les cas où la loi le permet, est constitutif d'une autre infraction punie des mêmes peines.

La notion de local à usage d'habitation est distincte de celle de domicile : elle recouvre l'ensemble des locaux dont la finalité est l'habitation, qu'ils constituent ou non un domicile. Elle peut donc s'appliquer, par exemple, à un logement vacant, qui ne constitue pas un domicile.

Le maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux depuis plus de 2 mois (article 315-2 du Code pénal) est puni de 7 500 € d'amende, sauf :

- en période de trêve hivernale (du 1^{er} novembre de chaque année au 31 mars de l'année suivante) ;
- si l'occupant sans droit ni titre a demandé un délai de grâce ;
- si le logement appartient à un bailleur social ou à une personne morale de droit public.

Autres dispositions pénales visant à lutter contre le squat

La sous-location illicite (article 313-6-1 du Code pénal) est plus sévèrement punie : le fait de mettre à disposition d'un tiers un bien immobilier appartenant à autrui en vue qu'il y établisse son habitation, moyennant le versement d'une contribution ou la fourniture de tout avantage en nature, sans être en mesure de justifier de l'autorisation du propriétaire ou de celle du titulaire du droit d'usage de ce bien, est désormais sanctionné de 3 ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende.

La propagande ou la publicité par toute personne physique ou morale de méthodes visant à faciliter la commission des délits d'introduction ou de maintien illicite dans un domicile ou dans un local d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel est un nouveau délit sanctionné par une amende de 3 750 € (article 226-4-2-1 du Code pénal).



Les informations contenues dans ce document ne peuvent se substituer aux textes juridiques applicables et sont susceptibles d'être modifiées en fonction de leur évolution.

